



CU: 70
Expedient:2025 / 087236 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 14 de maig de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

La sol·licitud d'obres i ús provisional per a una àrea d'acollida d'autocaravanes al paratge de la Timpa ha estat promoguda per Ferran G.J. i Gerard R. M., i tramesa per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.

L'objecte d'aquest expedient és la sol·licitud d'autorització de llicència d'usos i obres de caràcter provisional per a una activitat destinada a àrea d'acollida d'autocaravanes amb zona de serveis en un terreny situat al municipi de Castelló d'Empúries.

Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació es situa al nord del nucli de Castelló d'Empúries, al paratge "La Timpa" sector PPU-1 el Botxí/la Mugueta, amb referència cadastral 17052A016000860000UJ, parcel·la 86 del Polígon 16, amb una superfície de 9.422 m². La zona ocupada per l'àrea d'acollida compta amb una superfície de 7.965 m², que serà la que es delimitarà mitjançant una tanca perimetral.

La parcel·la es troba confrontant amb la l'avinguda de la Cobla Rossinyols. Aquesta carretera connecta al nord amb l'Estanyol i per la banda sud amb el centre històric de Castelló d'Empúries. A la banda nord de la parcel·la hi trobem sòl urbanitzable delimitat també inclòs dins del sector PPU-1 el Botxí/la Mugueta, actualment sense edificar i amb un ús agrícola. A la banda est hi trobem el rec del Molí, a una cota lleugerament més baixa, i al sud una parcel·la edificada amb un habitatge unifamiliar. La parcel·la té un suau desnivell de nord a sud, amb un pendent mig aproximat d'un 2%.

L'accés a la parcel·la es produeix per l'avinguda de la Cobla Rossinyols.

Planejament vigent

Planejament territorial vigent

- El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.



Planejament urbanístic vigent

- El Pla d'ordenació urbanística municipal de Castelló d'Empúries aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 17 de desembre de 2013 i publicat al DOGC número 6664, en data 15 de juliol de 2014.

D'acord amb aquest planejament, la finca objecte de l'actuació es troba qualificada amb la clau32a, subzona de desenvolupament residencial de densitat baixa i es troba inclosa dins del sòl urbanitzable delimitat del sector del Pla parcial urbanístic PPU-1 "Carretera del Botxí/la Mugueta", previst com a sector residencial.

Els usos previstos predominants pel Pla parcial PPU-1 "Carretera del Botxí/la Mugueta" són el Residencial- habitatge plurifamiliar i unifamiliar, industrial compatible amb l'habitatge i terciari-comercial, mentre que els usos compatibles són l'hoteler, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics. Les determinacions urbanístiques d'aquest sector figuren a la fitxa corresponent d'aquest àmbit inclòs a les "Fitxes de de polígons d'actuació i planejament" del document C2 referent als Plans parcials urbanístics i també figuren en el plànol d'ordenació núm. O3.a (B1) del mateix POUM.

Descripció de la proposta

La proposta consisteix en crear una àrea d'acollida d'autocaravanes en trànsit amb servei de pernocta que oferirà instal·lacions de presa d'aigua, electricitat i desguàs d'aigües grises i negres. Aquesta activitat es defineix a la normativa en matèria de turisme, a la qual haurà de donar compliment.

L'activitat ocuparà una superfície de 7.965 m² del total de la finca de 9.422 m² i la superfície no ocupada quedarà fora de la delimitació de la tanca perimetral.

S'instal·laran al costat de l'entrada de l'àrea, tres mòduls prefabricats que encabiran la recepció, els banys i un mòdul per emmagatzemar eines i petit material. Al costat del mòdul de recepció, s'hi projecta l'aparcament d'un cotxe per als treballadors/es de l'àrea o altres professionals que hagin de prestar serveis i també una zona "check-in" per tal d'estacionar l'autocaravana en el moment d'entrada o sortida sense causar molèsties a la circulació. Es projecta una zona d'aparcament d'autocaravanes denominades "premium" la banda esquerra de l'accés, per tal d'estacionar autocaravanes de grans dimensions que requereixen àmbits amb més maniobrabilitat.

Al costat del mòdul dels banys, s'hi ubicaran les plataformes de serveis per al punt net, on els usuaris podran realitzar el buidatge d'aigües grises, així com fer ús del born d'aigua potable i buidatge d'aigües negres. Els contenidors de recollida selectiva recolzaran sobre una base de llosa de formigó i s'ubicaran a la banda dreta de l'entrada, per la banda exterior del tancament de l'àrea però dins la parcel·la privada, facilitant així la recollida per part dels serveis municipals.





A la franja superior de la parcel·la i més allunyada de l'entrada, s'hi preveu ubicar la zona de descans i/o pícnic amb diferent mobiliari urbà per tal que quedi habilitat com a zona de descans de l'àrea.

Les places d'autocaravana estaran delimitades de la següent manera :

- 59 places d'unes dimensions de 8m de llargada per 5,70 m d'amplada.
- 3 places "Premium" de dimensions aproximades 11,50m de llargada per 5,70 m d'amplada.

Les dimensions de les places en tot cas respectaran el mínim exigit pel Decret de Turisme de 30 m2 per parcel·la. Les dues files d'autocaravanes de cadascuna de les illes, està separada mitjançant dues travesses de fusta fixades a terra de 2m de llargada.

Pel que fa a l'arbrat, es preveu la plantació d'arbrat d'una espècie de fulla caduca a les places d'autocaravanes, per tal de projectar ombra sobre aquestes. L'àrea comptarà amb la corresponent instal·lació de reg.

En relació als serveis urbanístics es projecta la instal·lació de baixa tensió per tal de subministrar energia elèctrica per a carregar les bateries i també s'instal·larà l'enllumenat. L'escomesa es troba propera a la zona de l'accés a l'àrea. També es preveu la instal·lació d'aigua potable i xarxa de sanejament, les aigües grises i negres es canalitzaran fins una arqueta sifònica que es connectarà a la xarxa de clavegueram general que passa pel mig de l'Avinguda Cobla Rossinyols.

Pel que fa a la pavimentació es proposa una actuació als vials amb sauló estabilitzat (sauló sòlid) i a la zona de neteja d'autocaravanes i contenidors es preveu una llosa de formigó i es col·locarà una canal amb reixa a la part central per la recollida de les aigües. La zona de les places d'autocaravana no es modificarà substancialment, donat que actualment el terreny filtra correctament les aigües pluvials. Es realitzaran només els moviments de terres necessaris per garantir l'anivellament de la parcel·la i respectant les cotes topogràfiques per assolir la pendent especificada i el grau de compactació adequat. S'executarà el marcatge d'una cuneta als límits de la parcel·la per recollir i conduir les aigües pluvials que desembocaran a la reixa d'entrada de l'àrea i en els embornals de l'Avinguda. Per la part superior, desembocaran en diferents punts del barranc que es troba al límit de la parcel·la.

Es delimitarà totalment el perímetre de la parcel·la i l'única entrada serà per l'accés principal a l'àrea des de l'Avinguda de la Cobla Rossinyols. Es valora instal·lar un pas al lateral esquerra de l'àrea, amb una porta per a vianants, per facilitar l'accés dels usuaris que vulguin fer ús de la via verda i recórrer a peu o amb bicicleta, ja que enllaça a prop del límit superior de la parcel·la.





Així mateix, el document considera que l'actuació es planteja en sòl urbanitzable contigu al teixit residencial consolidat i que per tant, no és necessari disposar d'un espai de vora per no fer referència a espais naturals o agraris. No obstant, es preveuen mesures atenuants de plantació d'arbrat i vegetació respecte el carrer.

El pressupost total d'execució dels treballs a realitzar sense tenir en compte el 21% d'IVA és de 142.087,14€ i el pressupost de restitució al seu estat original és de 2.765,78 €.

Documentació

L'expedient conté l'escrit de data 30 d'octubre de 2024 signat pels propietaris de la finca on s'ubica l'actuació i pels arrendadors i promotors de l'actuació.

L'escrit aportat conté la redacció dels compromisos d'acord amb el que preveuen els articles 53.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 66 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Així, consta que accepten expressament el cessament definitiu dels usos autoritzats amb caràcter provisional i a desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzin i reposar la situació que s'alteri sense dret a percebre indemnització quan l'Ajuntament adopti l'acord corresponent, moment en el qual restituiran les finques al seu estat originari; així com es comprometen a advertir per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes en el cas que formalitzin qualsevol negoci jurídic amb tercers persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin; i es comprometen a inscriure la llicència, un cop els sigui atorgada al Registre de la Propietat.

Tanmateix, no consta en l'expedient aportat al Servei d'Urbanisme de Girona documentació que acrediti la representació de PROINCO ALPHA 51 SL, propietària d'1/3 de la finca.

Valoració de l'expedient

L'article 53.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, estableix que "En els terrenys compresos en sòl urbanitzable delimitat sotmesos a planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, en sòl urbanitzable no delimitat i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no prohibeixin la legislació i el planejament sectorials o el planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els pugui afectar"





D'acord amb l'informe tècnic de l'Ajuntament de data 21 de febrer de 2025, l'actuació s'emplaça en un sòl urbanitzable delimitat en el qual no s'ha iniciat el desenvolupament del Pla parcial urbanístic corresponent.

L'article 53.2 del TRLUC estableix que "Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització". En aquest mateix sentit està redactat l'art. 66 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant Decret 64/2014). Tal com s'ha fet esment, s'han aportat els corresponents compromisos.

L'article 53.3 del TRLUC disposa que: "Només es poden autoritzar com a usos provisionals:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans (...)"

D'altra banda, l'article 61 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, disposa que només poden ser admesos com a usos provisionals, en els casos i les condicions que estableix l'article 53 de la Llei d'urbanisme, entre altres:

- "b) La prestació de serveis particulars als ciutadans com l'aparcament de vehicles, els circuits de pràctiques de conducció, el rentat d'automòbils, els centres de jardineria, o altres usos anàlegs que no requereixin la implantació de construccions."

L'article 53.5 disposa que "Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial. La naturalesa de les obres provisionals de nova planta no ha de dificultar la restitució dels terrenys a llur estat original"

D'acord amb el projecte aportat, les obres que s'executaran, seran les mínimes necessàries i no dificulten la restitució dels terrenys a llur estat original.

Per altra banda, el 10 de juny de 2021 la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de les activitats de càmping, publicat en el DOGC núm. 8448 de 2 de juliol de 2021.

El PDUAC regula dues tipologies d'establiments – àrees d'acollida d'autocaravanes en trànsit i aparcaments- i disposa que s'haurien d'emplaçar, preferiblement, com a serveis en els establiments de càmping. Es prioritza, per tant, la implantació de les àrees d'acollida d'autocaravanes en espais ja transformats i atesa la funció de suport a l'activitat de càmping es prioritza la ubicació en establiments de càmping i fora d'aquests, és preferent la ubicació en els sòls urbans i urbanitzables, com és el cas de la present actuació.





D'acord amb l'article 20 de la seva normativa, el PDUAC fa recomanacions per aquelles implantacions en sòl urbà i urbanitzable. I segons l'article 16, amb l'objectiu d'aconseguir un desenvolupament ordenat i sostenible del territori, els projectes han de valorar l'oportunitat o conveniència de les recomanacions del PDUAC a l'escala més detallada que els hi és pròpia i en cas que es desestimïn s'ha de justificar.

El document aporta una justificació del compliment del PDUAC. Les disposicions específiques per a la implantació d'àrees d'acollida d'autocaravanes es regulen als articles 58 a 61 de la normativa.

D'acord amb l'article 58, es prioritza la ubicació de les àrees d'acollida d'autocaravanes en establiments de càmping, i fora d'aquests és preferent la ubicació en els sòls urbans o urbanitzables. El cas de l'actuació se situa en un sòl urbanitzable delimitat.

D'acord amb l'article 60.1 són d'aplicació per a la implantació de les àrees d'acollida de caravanes les disposicions comunes a totes les activitats de càmping regulades als articles 22 fins al 34, els apartats 1c, 1d, 2 i 3 de l'article 37 en relació a l'accessibilitat i els serveis i els apartats 1 i 2 de l'article 38 referent al principi de proporcionalitat, el patró de paisatge i el grau d'integració urbana i territorial.

Els articles del 22 al 34 estableixen determinacions, directrius i recomanacions a escala local, per tal d'adaptar el planejament general municipal al PDU.

Pel que fa l'article 37, es prioritzen les localitzacions properes a la xarxa viària bàsica, comarcal i local, en aquest cas el projecte se situa a uns 500 metres de la GIV-6043 i a tocar de l'Avinguda Coblà Rossinyols, per on es realitza l'accés. Segons el document, el subministrament d'aigua i llum, així com la connexió al col·lector per al tractament de les aigües residuals, s'obtidran de les infraestructures i serveis existents que es troben a escassa distància de la parcel·la. Les escomeses necessàries es realitzaran de manera soterrada i es preveu que siguin mínimes.

A escala de projecte, l'article 61 estableix pel que fa als serveis admesos, admetre punts de recàrrega elèctrica en cada plaça d'aparcament, punts de subministrament d'aigua i de buidat d'aigües negres comunitàries, lavabos, dutxes, inodors i safarejos. No s'admet la utilització de marquesines i porxos per cobrir les unitats d'acampada. Cal minimitzar la impermeabilització del sòl i facilitar la infiltració de l'aigua, així com ordenar les places d'aparcaments amb mesures toves, i donar un tractament natural amb vegetació autòctona per millorar la integració paisatgística. El projecte presentat ho preveu.

En relació amb la visibilitat, l'article 61.2 estableix que en la franja lliure paral·lela a la carretera o a l'eix principal de visibilitat es duren a terme mesures atenuants i correctores de l'impacte visual. En aquest sentit, el document preveu la plantació d'arbrat i vegetació com a mesures atenuants respecte del carrer.





No obstant, s'observa que no es disposa d'una franja lliure viable per a la implementació d'aquest filtre vegetal que es descriu i, segons el que es desprèn de la informació gràfica, aquest quedaria concentrat únicament en l'àmbit de les places de major dimensió adjacents a l'avinguda. Caldria que el projecte contemplés una franja lliure paral·lela a l'avinguda de dimensions suficients i establís unes mesures atenuants que permetessin corregir l'impacte visual produït per el conjunt de l'àrea d'acollida respecte l'eix principal de visibilitat.

Per altra banda, són també d'aplicació les disposicions a escala de projecte regulades pels establiments de càmping contingudes des de l'article 43 al 53, relatives a l'estudi de paisatge, tancaments i distància dels mateixos als límits, relació amb els elements estructuradors de l'entorn i relleu i altres que per la seva naturalesa siguin d'aplicació a aquests tipus d'àrees.

En el marc del present projecte, cal destacar l'article 44 de tancament de límits, que estableix un espai de vora per tal d'harmonitzar la petjada amb el territori. Segons el PDU s'ha de preveure un tractament natural d'aquest espai assegurant una franja mínima d'acord amb les característiques de l'entorn immediat que actuï com a espai de transició, a banda de disposar dels elements de tancament per la part interior que donin compliment a la normativa sectorial de turisme.

Així mateix, l'article 44.8 disposa que cal potenciar la privacitat amb la vegetació i delimitar amb tancaments permeables (malla de simple torsió) que afavoreixin la permeabilitat física.

Pel que fa a la proposta, el tancament perimetral proposat serà una tanca tipus Rivisa. No obstant, s'observa que el tancament recorre tot el perímetre de la parcel·la sense disposar d'espai de vora com a espai de transició. Caldria que el projecte contemplés aquest espai de vora, disposant la tanca perimetral per la part interior i preveure el tractament natural per l'exterior de la mateixa, tal com disposa l'article 44.1.

En aquest sentit, d'acord amb l'article 44.4, en el supòsit de veïnatge amb sòl urbà residencial, com és el cas, la tanca s'ha de situar a 15 metres del límit de la parcel·la.

Finalment, convé indicar que en sessió de 9 d'octubre de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va informar favorablement una sol·licitud d'usos i obres provisionals per instal·lar una àrea d'acollida d'autocaravanes amb capacitat per a 57 places, en uns terrenys, situats al mateix municipi, al sector del Sòl Urbanitzable Delimitat PPU-6 "El Poliol", en un àmbit com a sistema d'equipaments E7, Equipaments sense ús assignat. Així mateix consta el tràmit d'una nova sol·licitud d'usos i obres provisionals, al sector PPU-12 la Muga Sud, per implantar una nova àrea d'acollida d'autocaravanes amb una capacitat de 27 noves places.

Altrament, també consta aprovat inicialment per junta de govern local de Castelló d'Empúries de 23 de gener de 2023, el pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable del trasllat i nova implantació del càmping Mas Nou que proposa un increment de 249 unitats d'acampada respecte les 451 unitats del càmping actual té 451 unitats d'acampada amb un





aforament de 1.353 persones, i que la proposta de Pla especial és d'un increment de 249 unitats d'acampada, que suposa un increment d'aforament de 747 persones.

Per tots aquests motius, es recomana a l'Ajuntament valorar la idoneïtat i la repercussió que pot comportar l'efecte acumulatiu d'aquestes activitats, sobretot aquelles que es proposen en terrenys pendents de desenvolupar amb els terminis fixats pel POUM exhaurits, i que en el cas del sector de l'actuació que ara es valora que és de caràcter residencial podria condicionar la transformació d'un sector amb habitatge que contempla les corresponents reserves de sòl per habitatge protegit

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març;), la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, el Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades, el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme i el Decret llei 4/2025, de 18 de març, de mesures urgents de comprovació de la viabilitat dels càmpings afectats per risc d'inundació a Catalunya per garantir la seguretat de les persones.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Acord

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1- Suspendre l'emissió d'informe sobre la sol·licitud d'obres i ús provisional per a una àrea d'acollida d'autocaravanes al paratge de la Timpa, promoguda per Ferran G. J i Gerard R. M., i tramesa per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, a l'efecte de l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, fins que s'aporti nou document tècnic que doni compliment a les següents observacions tècniques:



1.1-Cal preveure un espai de vora i el tractament natural de la mateixa per tal d'harmonitzar la petjada amb el territori, donant compliment al que estableix l'article 44.1 del PDUAC.

1.2-Cal que el projecte contempli una franja lliure paral·lela a l'avinguda de dimensions suficients i estableixi mesures atenuants, acreditant que l'estratègia que es planteja es coherent amb el que estableix l'article 61.2 del PDUAC.

1.3-Cal donar compliment al que estableix l'article 44.4 del PDUAC en el supòsit de veïnatge amb sòl urbà residencial, i situar la tanca perimetral a 15 metres del límit de la parcel·la.

2- Recomanar a l'Ajuntament valorar la idoneïtat i la repercussió que pot comportar l'efecte acumulatiu d'aquestes activitats, sobretot aquelles que es proposen en terrenys pendents de desenvolupar amb els terminis fixats pel POUM exhaurits, i que en el cas del sector de l'actuació que ara es valora que és de caràcter residencial podria condicionar la transformació d'un sector amb habitatge que contempla les corresponents reserves de sòl per habitatge protegit.

3-Comunicar-ho a l'Ajuntament i als promotors.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signatura electrònica



Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
15/05/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 15/05/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FG0YXCVCG4I7QO5GKBE3MW0R0UZDKNZ

Data creació còpia:
15/05/2025 12:33:31

Pàgina 9 de 9